



**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
RUSUNAMI GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE**

**Grand Asia Afrika Residence, Jl. Karapitan No. 1, Burangrang, Lengkong, Kota Bandung,
Jawa Barat**

**LAPORAN PERTANGGUNGJAWABAN TAHUNAN P3SRS
APARTEMEN GRAND ASIA AFRIKA
TAHUN 2024**

I. PROFIL SINGKAT P3SRS

- Nama: Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Grand Asia Afrika
- Lokasi: Jl. Karapitan No.1, Bandung
- Jumlah unit total: 2288 unit
- Jumlah unit BAST: 1652 unit
- Jumlah penghuni aktif: ± 1250 penghuni

II. PENDAHULUAN

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas terlaksananya seluruh kegiatan P3SRS Apartemen Grand Asia Afrika selama tahun 2024. Dalam laporan ini, kami menyampaikan ringkasan kegiatan, evaluasi kinerja, laporan keuangan, serta rencana kerja tahun 2025.

Sesuai dengan penyampaian visi dan misi kepengurusan P3SRS 2024-2027 yaitu untuk mewujudkan lingkungan apartemen Grand Asia Afrika Residence yang nyaman, aman, dan berkualitas serta meningkatkan nilai investasi Property Apartemen Grand Asia Afrika, maka kami berbagai Langkah dan program kerja telah kami susun untuk mewujudkan visi tersebut:

1. Penyelesaian Sertifikat

- Tahun lalu (2024) SLF GAA Residence telah terbit dan upaya kita selanjutnya adalah penyelesaian denda IMB dan pertelaan, hingga dikeluarkannya akta jual beli (AJB)
- Kendala saat ini adanya denda administrative pelanggaran IMB dan biaya pertelaan yang nominalnya cukup besar
- Berdasarkan pertemuan terakhir antara PT. KLE, P3SRS dan dinas terkait, besaran denda IMB final akan dikeluarkan keputusannya pada bulan Sptember 2025
- P3SRS akan meminta PT. KLE sebagai pengembang apartemen Grand Asia Afrika untuk bertanggung jawab menyelesaikan denda tersebut agar proses penyelesaian sertifikat dapat dilanjutkan.
- Jika PT. KLE tidak sanggup atau bahkan tidak mau bertanggung jawab, maka P3SRS akan melakukan upaya hukum.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
RUSUNAMI GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE**

**Grand Asia Afrika Residence, Jl. Karapitan No. 1, Burangrang, Lengkong, Kota Bandung,
Jawa Barat**

2. Perbaikan fasilitas umum dan peningkatan pelayanan kepada para pemilik/penghuni

Hal ini sangat penting dilakukan untuk bisa meningkatkan kenyamanan para pemilik/penghuni, selain **minimnya fasilitas umum yang ada** dan **penyelesaian proyek yang tidak tuntas**. Berbagai rencana kerja perbaikan fasilitas umum tahun ini diantaranya:

- **Pengecatan Fasade Gedung**
Pengecatan ini dilakukan dengan dasar pertimbangan Kondisi cat gedung yang sudah berusia 10 tahun dan pemilihan warna yang kusam, membuat tampilan gedung GAA terlihat tidak menarik dan seperti gedung tua.
 - **Renovasi Kolam renang tower AB**
Salah satu daya tarik hunian untuk tinggal di apartemen adalah keberadaan kolam renang yang layak dan nyaman. Kondisi kolam renang eksisting selain desain yang kurang menarik dan kondisi angin yang sangat besar menjadi pertimbangan utama dalam melakukan desain dan renovasi fasilitas ini, seperti yang sudah dilakukan pada kolam renang tower CD, dengan dilakukan perubahan desain semi indoor dan pemanas air.
 - **Perbaikan dan penambahan berbagai macam fasilitas umum lainnya seperti:**
 - Area Gym dan Tempat bermain anak
 - Renovasi toilet fasum
 - Penataan taman area pintu masuk dan perbaikan pos security
 - Renovasi ruang paket
 - Pengecatan area basement
 - Penataan Cahaya di area Plaza
 - Pembuatan ramp di area lobby GF dan toilet untuk disabilitas
 - **Perbaikan dan perawatan peralatan gedung, seperti:**
 - Pembuatan sumur dalam ke-3
 - Penambahan pompa dan filter air bersih
 - Perbaikan dan optimalisasi Lift
 - Penambahan sistem akses untuk Lift dan area kolam renang
 - Perbaikan Gondola (2 unit)
 - Perbaikan sistem STP
 - Peningkatan efisiensi Listrik dan air untuk area fasum
-



PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN RUSUNAMI GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE

Grand Asia Afrika Residence, Jl. Karapitan No. 1, Burangrang, Lengkong, Kota Bandung,
Jawa Barat

III. LAPORAN KEUANGAN (RINGKASAN)

Perkembangan laporan keuangan GAA Residence secara umum menunjukkan perkembangan yang sangat baik, hal ini bisa dilihat dari laporan periode 2020 hingga 2024, kondisi keuangan P3SRS Apartemen Grand Asia Afrika menunjukkan tren positif. Terdapat peningkatan pendapatan yang signifikan sebesar 27% pada tahun 2024, disertai pengendalian beban operasional yang hanya naik 12%. Piutang IPL berhasil ditekan, mencerminkan efektivitas penagihan, sementara posisi kas meningkat secara stabil.

	2023	2024
Jumlah aset neto	2.936.103.010	5.711.052.572

Pada 2024 ada kenaikan aset netto yang cukup signifikan (+94%), hal ini mencerminkan akumulasi surplus atau hasil usaha yang membaik sehingga organisasi dapat berkelanjutan.

Keterangan	Thn 2020	Thn 2021	Thn 2022	Thn 2023	Thn 2024	% Perbandingan (2023 - 2024)
Kas dan setara Kas	391.155.637	592.566.655	2.474.364.794	5.092.583.247	6.211.141.767	18%
Piutang IPL	4.754.963.064	5.879.220.289	4.853.935.958	2.956.023.123	2.473.558.561	-20%
Piutang Lainnya	596.959.291	635.935.813	569.129.691	1.243.904.268	1.435.452.585	13%
Pendapatan	9.794.349.305	10.862.733.352	10.356.458.396	13.819.292.125	18.870.186.946	27%
Beban	6.833.014.914	8.481.160.901	10.904.941.631	14.141.061.625	16.095.237.384	12%

Secara keseluruhan, P3SRS berhasil mengelola keuangan dengan lebih efisien dan sehat, menciptakan surplus operasional pada tahun 2024 setelah mengalami defisit pada tahun sebelumnya.

A. Posisi Kas dan Setara Kas

- Tren: Terjadi kenaikan signifikan dari Rp391 juta (2020) menjadi Rp6,21 miliar (2024).
- Kenaikan 2023–2024: Naik sebesar 18%.
- Analisis: Peningkatan ini menunjukkan likuiditas yang semakin baik. Posisi tahun 2024 Kas meningkat 22% dibandingkan th 2023, memperkuat likuiditas jangka pendek sehingga P3SRS dalam kondisi likuid dan sehat secara keuangan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
RUSUNAMI GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE**

**Grand Asia Afrika Residence, Jl. Karapitan No. 1, Burangrang, Lengkong, Kota Bandung,
Jawa Barat**

 **B. Piutang IPL**

- Tren: Mengalami penurunan cukup besar dari Rp5,87 miliar (2021) ke Rp2,47 miliar (2024).
- Penurunan 2023–2024: Turun 20%.
- Analisis: Penurunan ini bisa mencerminkan efektivitas penagihan iuran penghuni. Hal ini positif karena mengurangi piutang macet.

 **C. Piutang Lainnya (Piutang KLE)**

- Tren: Relatif fluktuatif, namun meningkat dari Rp596 juta (2020) ke Rp1,43 miliar (2024).
- Kenaikan 2023–2024: Naik 13%.
- Piutang KLE meningkat terus dari th sebelumnya, hal ini mencerminkan ketidakmampuan KLE untuk membayar yang menjadi kewajibannya (waspada)

 **D. Pendapatan**

- Tren: Konsisten naik, dari Rp9,79 miliar (2020) menjadi Rp18,87 miliar (2024).
- Kenaikan 2023–2024: Bertumbuh 27%.
- Analisis: Pertumbuhan ini sangat positif dan mencerminkan peningkatan penerimaan baik dari IPL maupun sumber lain.

 **E. Beban**

- Tren: Mengalami peningkatan dari Rp6,83 miliar (2020) menjadi Rp16,09 miliar (2024).
- Kenaikan 2023–2024: Naik 12%.
- Analisis: Beban meningkat, namun masih lebih rendah dari kenaikan pendapatan. Hal ini mencerminkan adanya efisiensi atau pertumbuhan operasional yang sehat.

 **Rasio Pendapatan vs Beban**

- Tahun 2023: Pendapatan Rp13,8 miliar vs Beban Rp14,1 miliar → *Defisit operasional*.
- Tahun 2024: Pendapatan Rp18,8 miliar vs Beban Rp16,0 miliar → *Surplus operasional*.

→ Note Terjadi perbaikan signifikan dari defisit menuju surplus, menunjukkan pengelolaan keuangan yang membaik



**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
RUSUNAMI GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE**

Grand Asia Afrika Residence, Jl. Karapitan No. 1, Burangrang, Lengkong, Kota Bandung,
Jawa Barat

PPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE		
LAPORAN POSISI KEUANGAN		
31 Desember 2024 dan 2023		
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)		
	31 Desember 2024	31 Desember 2023
Aset Lancar		
Kas dan setara kas	6.211.141.767	5.092.583.247
Piutang iuran	2.473.558.561	2.956.023.123
Piutang lainnya	1.435.452.585	1.243.904.268
Biaya dibayar dimuka dan uang muka	81.970.500	198.205.100
Aset lancar lainnya	1.375.000.000	600.000.000
Jumlah Aset Lancar	11.577.123.412	10.090.715.738
Aset Tidak Lancar		
Aset tetap - neto	1.081.664.614	803.032.394
Jumlah Aset Tidak Lancar	1.081.664.614	803.032.394
JUMLAH ASET	12.658.788.027	10.893.748.133
LIABILITAS DAN ASET NETO		
Liabilitas Jangka Pendek		
Biaya yang masih harus dibayar	1.415.768.013	1.431.249.147
Utang pajak	288.902.487	240.744.809
Liabilitas jangka pendek lainnya	5.243.064.955	6.285.651.167
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	6.947.735.455	7.957.645.123
Aset Neto		
Tanpa pembatasan	5.711.052.572	2.936.103.010
Dengan pembatasan	-	-
Jumlah aset neto	5.711.052.572	2.936.103.010
JUMLAH LIABILITAS DAN ASET NETO	12.658.788.027	10.893.748.133



**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
RUSUNAMI GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE**

Grand Asia Afrika Residence, Jl. Karapitan No. 1, Burangrang, Lengkong, Kota Bandung,
Jawa Barat

LAPORAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF			
Untuk Tahun yang Berakhir Tanggal 31 Desember 2024			
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)			
		2024	2023
TANPA PEMBATAAN			
Pendapatan			
Jasa pengelolaan		9.467.463.687	7.634.552.498
Pendapatan lainnya		3.310.568.880	2.219.407.486
Jumlah Pendapatan		12.778.032.567	9.853.959.984
Beban			
Beban pengelolaan		8.066.243.627	7.219.880.645
Beban administrasi dan umum		1.905.784.280	2.891.322.485
Jumlah Beban		9.972.027.907	10.111.203.130
Surplus (Defisit) sebelum pajak penghasilan		2.806.004.660	(257.243.146)
Beban pajak penghasilan		(31.055.098)	(64.526.354)
Surplus (Defisit) setelah pajak penghasilan		2.774.949.562	(321.769.500)
DENGAN PEMBATAAN			
Pendapatan			
<i>Sinking fund</i>		2.466.198.461	817.879.541
Token listrik		3.625.955.918	3.147.452.600
Jumlah Pendapatan		6.092.154.379	3.965.332.141
Beban			
Beban renovasi		2.466.198.461	817.879.541
Beban token listrik		3.625.955.918	3.147.452.600
Jumlah Beban		6.092.154.379	3.965.332.141
Surplus (Defisit)		-	-
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		-	-
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF		2.774.949.562	(321.769.500)



PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN RUSUNAMI GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE

Grand Asia Afrika Residence, Jl. Karapitan No. 1, Burangrang, Lengkong, Kota Bandung,
Jawa Barat

IV. PERMASALAHAN DAN TANTANGAN

- Masih banyak unit yang belum melakukan BAST
- Masih banyak terdapat tunggakan IPL dari sebagian pemilik/penghuni.
- Masih banyak pelanggaran tata tertib hunian, khususnya terkait penyewaan harian baik oleh agen maupun pemilik.
- Proses penyelesaian sertifikat membutuhkan biaya sangat besar dan terkait banyak pihak

V. PENUTUP

Kami menyampaikan terima kasih atas dukungan dan partisipasi seluruh pemilik dan penghuni Apartemen Grand Asia Afrika sepanjang tahun 2024. P3SRS berkomitmen untuk terus meningkatkan kualitas pengelolaan dan kenyamanan tinggal di lingkungan kita tercinta ini.

Bandung, 20 Juni 2025

Hormat kami,

Mayjen TNI (Purn) H. Ridwan
Ketua P3SRS Grand Asia Afrika Residence